

Historický vývoj pojmů součástí a příslušenství nemovitosti

Historical Development of Parts and Accessories Real Estate

ABSTRAKT: Článek se zabývá historií pojmů součást a příslušenství nemovitosti v občanských zákonících, které v průběhu let platili na našem území. V závěru článku jsou uvedeny důležité poznatky z nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

KLÍČOVÁ SLOVA: součást, příslušenství, historie, nemovitosti, vlastnictví

ABSTRACT: The article deals with the history of the term part and accessory property in civil codes, which over the years paid in the country. The article concludes with the important findings of the new Civil Code no. 89/2012 Coll.

KEYWORDS: part, accessories, history, property, ownership

1. ÚVOD

Článek je volným pokračováním článku „Historie oceňování venkovních úprav a inženýrských staveb“, vydaného v časopise Soudní inženýrství č. 2/2013. S vydáním nového občanského zákoníku došlo k velmi důležitým změnám v oblasti vlastnického práva a v pohledu na to, co je a co není součástí nemovitosti. Článek se zabývá pohledem do historie tří občanských zákoníků v oblasti vlastnického práva a do platného občanského zákoníku.

Na našem území platily čtyři občanské zákoníky:

1. Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb.
2. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.
3. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.
4. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

1.1 Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb.

V roce 1811 byl vydán Obecný zákoník občanský č. 946/1811 z. s., který nabyl účinnosti 1. ledna 1812. Byl vyhlášen 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s. V českých zemích platil až do r. 1950. Tento zákoník obsahoval 1502 paragrafů. Zákoník byl členěn na čtyři části [1]:

- I. Úvod (§ 1–14).
- II. Díl první: O právu osobním (§ 15–284).
- III. Díl druhý: O právu k věcem (§ 285–1341).
- IV. Díl třetí: O ustanoveních společných pro práva osobní a práva věcná (§ 1342–1502).

V zákoníku jsou v § 293 definovány věci, které jsou movité a které jsou nemovité:

Věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité, jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, tvoří-li na základě zákona nebo vlastnicka určení příslušenství nemovité věci.

V § 296 a 297 je uvedeno, co náleží k nemovitostem:

§ 296: Také obilí, dříví, píce pro dobytek a všeliké jiné třebas již sklizené plodiny, jakož i veškerý dobytek a všeliké nástroje a nářadí k nemovitému statku náležející pokládají se potud za nemovité věci, pokud jich k dalšímu řádnému provozování hospodářství je potřebí.

§ 297: Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito, jako: kotly na vaření piva, na pálení kořalky a zazděné skříně, nýbrž i takové věci, které jsou určeny, aby se jich při nějakém celku stále upotřebovalo: např. u studní okovy, provazy, řetězy, hasící nářadí a podobně.

Rozborem zákoníku se zabýval Sedláček, J. v článku s názvem „Vlastnické právo. Komentář k § 355 Obecného zákoníku občanského č. 946/1811 Sb. z. s.“ V článku uvádí autor výklad zákona [2]:

Součástí pozemku byly podle zákona:

- a) budovy, které postaveny byly na pozemku s trvalým určením (§ 297, 417);
- b) vše, co k budově bylo pevně a trvale připevněno;
- c) osení, jež zapustilo kořeny (§ 420), strom, vyrůstající z pozemku (§ 421) jsou součástí pozemku bezvýjimečně;

Dodáno autorkou do redakce 9. 2. 2015. • Recenzní řízení od 10. 2. do 9. 11. 2015.

Ing. Ivana Vidovičová, Ph.D., Brněnská 93, Holasice 664 61, e-mail: anavi-n@seznam.cz

- d) *soukromé vody povrchové (§ 4 vod. zák.); podle téhož zákona musíme považovati i spodní vody za součást pozemku;*
- e) *nevyhrazené horniny (§ 3 hor. zák.);*
- f) *jeskyně a podobné podzemní prostory.*

Príslušenství je definováno v § 294:

Príslušenstvím rozumí se to, co bývá s věcí trvale spojeno. Sem patří nejen přírůstek věci, pokud není od ní oddělen; nýbrž i vedlejší věci, bez nichž hlavní věci nelze upotřebiti nebo o kterých zákon nebo vlastník určil, aby se jich trvale k hlavní věci upotřebilo.

Tento zákoník vycházel ze zásady *superficies solo cedit*, která v překladu znamenala, že povrch ustupuje půdě. Z toho plyne, že stavba byla součástí pozemku.

1.2 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

Tento zákoník nabyl účinnosti 1. 1. 1951 a platil až do roku 1. 1. 1992. Zákon byl nazýván jako „střední“. Byl rozdělen na šest částí a obsahoval 570 paragrafů. Dle občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. byla součástí nemovitosti definována takto:

Dle § 24: *Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by s tím věc anebo její oddělitelná část poškodila nebo podstatně znehodnotila.*

Dle § 25: *Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.*

Dle § 27: *Príslušenství jsou vedlejší věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby se jich s touto věcí trvale užívalo.*

V tomto období na rozdíl od obecného zákoníku občanského platilo, že stavby nejsou součástí pozemku (byla zrušena zásada *superficies solo cedit*), což značně zkomplikovalo situaci. Od této doby je možné, aby například majitel rodinného domu nebyl vlastníkem pozemku pod tímto domem.

1.3 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. 4. 1964. Zákon nedefinuje přesně pojem věc. Věci jsou zde rozděleny na věci movité či nemovité.

Definice součástí věci nalezneme v § 120, kde je uvedeno:

(1) *Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

(2) *Stavba není součástí pozemku.*

Definice příslušenství věci nalezneme v § 121, kde je uvedeno:

(1) *Príslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*

(2) *Príslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

(3) *Príslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.*

V tomto zákoníku stále platila zásada, že stavba nebyla součástí pozemku.

1.4 Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Tento zákon nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014. Zákon je rozdělen na pět částí a obsahuje 3079 paragrafů. Došlo zde k důležitým změnám. Především došlo k návratu k zásadě *superficies solo cedit*. Díky tomu je opět stavba součástí pozemku.

Důležitými paragrafy jsou:

§ 498 Nemovité a movité věci

(1) *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

(2) *Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*

Díl 3 Součást věci a příslušenství věci

Součást věci

§ 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 509

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Príslušenství věci

§ 510

(1) *Príslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

(2) *Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*

§ 511

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§ 512

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§ 513

Príslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

Důležitý je i oddíl 5 nazvaný „Věcná práva, pozemky a stavby“:

§ 3054

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.

§ 3055

(1) Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

(2) Odstavec 1 platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

§ 3058

(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.

§ 3059

Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.

§ 3060

Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.

§ 3061

Ustanovení tohoto oddílu se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo o nemovitou věc podle § 498 odst. 1 věty druhé.

1.4.1 Důležité poznatky z nového občanského zákoníku

V novém občanském zákoníku dochází k rozdělení věcí na:

1. hmotné a nehmotné – dle § 496:

(1) Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.

(2) Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.

2. nemovitě a movitě – dle § 498:

(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Samostatnou věcí dle nového občanského zákoníku jsou:

1. Podzemní stavby (dle § 498 odst. 1; v důvodové zprávě nového občanského zákoníku jsou uvedeny jako příklady metro, vinný sklep pod cizím pozemkem).
2. Dle § 498 odst. (1) věci, které nejsou součástí pozemku dle jiného právního předpisu.
3. Dočasné stavby (dle § 506 odst. 1).
4. Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení (dle § 506 odst. 2).
5. Stavby, které v den nabytí účinnosti tohoto zákona neměly stejného vlastníka jako pozemek pod stavbou (dle § 3054).
6. Stavby, které mají být zřízeny na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva vzniklého přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (dle § 3055 odst. 2). [3]

Součástí pozemků dle nového občanského zákoníku tedy je:

1. Prostor nad povrchem i pod povrchem.
2. Stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.
3. Podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek (dle důvodové zprávy nového občanského zákoníku).

Nemovitě věci jsou:

1. Pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením.
2. Věcná práva k bodu č. 1.
3. Práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon.
4. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.
5. Jednotka je věc nemovitá (dle § 1159).
6. Inženýrské sítě, nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo.
7. Právo stavby (dle § 1242).
8. Stavby, které se nestaly součástí pozemku (vlastník pozemku není totožný s vlastníkem stavby). [3]

2. ZÁVĚR

Jak je tedy vidět z historie, nejdůležitějším mezníkem bylo datum 1. 1. 1951, kdy vstoupil v platnost Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., kterým došlo ke změně, že stavby již nejsou součástí pozemku,

ale jsou to samostatné stavby. Zákon č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014, má nejdůležitější změnu v tom, že stavba je až na výjimky opět součástí pozemku.

3. LITERATURA

- [1] Všeobecný zákoník občanský. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2014-08-12]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Všeobecný_zákoník_občanský
- [2] ROUČEK F., SEDLÁČEK J.: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému*, Praha, 1935.
- [3] Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 – I. díl. In: SKÁLA, PhDr. Milan. *Účetní kavárna* [online]. 2013 [cit. 2014-08-13]. Dostupné z: http://www.ucetnikavarna.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=
- [4] ADÁMEK J.: Porovnání práva stavby dle nového občanského zákoníku s říšským zákoníkem č. 114 ze dne 11. června 1912 a současný stav – I. In: *Soudní inženýrství*, 25(2), CERM, Brno, 2014. ISSN 1211-443X
- [5] BRADÁČ A.: Novelizace českého občanského zákoníku II – Právo stavby. In: *Soudní inženýrství*, 22(2), CERM, Brno, 2011. ISSN 1211-443X
- [6] BRADÁČ A.: Novelizace českého občanského zákoníku. In: *Soudní inženýrství*, 22(1). CERM, Brno, 2011. ISSN 1211-443X
- [7] BRADÁČ A.: Co přinese nový občanský zákoník? In: *Soudní inženýrství*, 23(2), CERM, Brno, 2012. ISSN 1211-443X